



Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig

**Erfahrungsbericht zum Bau und Betrieb der
Alterswohnungen Untersteig, Nesslau, als BEGLEITETES WOHNEN
Verfasst Ende Mai 2009, 6 Monate nach der Eröffnung**

zu Händen Frau Karin Weiss, Age Stiftung, Zürich

1. Vorgeschichte

Im Frühjahr 2007 beschloss die Gemeinde Nesslau-Krummenau ihr 160-jähriges Alters- und Bürgerheim abzureissen, weil der bauliche Zustand sowohl in Bezug auf Sicherheit als auch auf Wohnkomfort nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprach. Dieser Entscheid wurde in der Bevölkerung nicht verstanden. Drei Initianten erarbeiteten Pläne für eine Umnutzung des ehrwürdigen Gebäudes und konnten bei der Gemeinde eine Fristerstreckung für den Abbruch erreichen.

Am 23. Oktober 2007 entschieden sich weit über hundert Personen an der Gründungsversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig (GAWU), das frühere Nesslauer Bürgerheim zu erhalten, umzubauen und in der Form von BEGLEITETEM WOHNEN Mitmenschen aus dem Obertoggenburg wieder zur Verfügung zu stellen.

In den folgenden 4 Monaten wurde ein neues Nutzungs- und Umbaukonzept erarbeitet. Bereits in dieser Phase zeigte sich, dass eine Vielzahl von Einwohnern aus Nesslau und der Umgebung bereit waren, das Vorhaben mit Darlehen und Genossenschafts-Anteilen zu unterstützen.

Mit diesem finanziellen Hintergrund konnte mit der Gemeinde der Kaufvertrag für die Umnutzung der Liegenschaft geregelt werden und am 4. April 2008 mit den Umbauarbeiten begonnen werden.

2. Die Baugeschichte

Das hohe Engagement der hiesigen Bevölkerung, die Bereitschaft in den Kreisen der örtlichen Handwerker das Haus für eine neue Nutzung umzubauen, die vorbildlichen Planungsarbeiten des Architekten sowie die tägliche Präsenz des Baupräsidenten während den laufenden Umbauarbeiten – verbunden mit einer reibungslosen Zusammenarbeit mit der Baukommission – machten es möglich, dass bereits am 1. Dezember 2008 das umgebaute Haus für die neuen Mieter bereit stand.

3. Die Herausforderung des bestehenden Gebäudes

Das stattliche Toggenburgerhaus weist über den Grundmauern 4 Stockwerke auf und besteht ganzheitlich aus Strickwänden (massive Holzbalkenlagen bis in den Dachfirst mit entsprechendem, grossem Dachstuhl). Die bisherigen kleinen Zimmer mussten in passende Wohneinheiten als 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst werden. Besondere Beachtung musste - auf Grund der bestehenden Konstruktion – beim Umbau den feuerpolizeilichen Massnahmen,





einladende, freundliche Wohnungen und Korridore zu schaffen.

der Wärme- und der Schallisolation geschenkt werden. Dabei konnte durch die Verwendung von neusten Isolationsmaterialien eine genügende Raumhöhe eingehalten werden. Ferner ergab sich unverhofft Gelegenheit, die gewünschte Raumhöhe zu erreichen, weil im Laufe von anderthalb Jahrhunderten hier und da ein Boden über den andern geschlagen worden war. In der Verwendung mit hellen Farbtönen wurde es möglich,

4. Das Konzept

Bestehendes soll – wo immer möglich - beibehalten und integriert werden. Die Mietkosten für die einzelnen Wohnungen sollen - entsprechend den Einkommens-Verhältnissen im bäuerlich-orientierten Obertoggenburg - für eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung - den Betrag von 800 bis 1000 Franken nicht übersteigen.

Das Haus verfügt neu über

- eine 1 ½-Zimmerwohnung
- acht 2-Zimmer-Wohnungen und
- drei 3-Zimmerwohnungen
- alle mit eigener Küche, Dusche/WC, Garderobe

Ferner steht allen Mieter je ein grosses, abschliessbares Keller- und Estrichabteil zur Verfügung. Im EG sind im Waschraum zwei Waschmaschinen und zwei Tumbler installiert, deren Benützung über eine persönliche Chipkarte abgerechnet wird – wie auch jede Wohnung einen eigenen Stromzähler hat.

Das Hauswart-Ehepaar, welches hauptberuflich den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb betreibt, verfügt im angebauten Hausteil über eine separate 4-Zimmerwohnung mit separatem Eingang. Zugleich besteht aber im 1. Stock ein direkter Zugang von dieser Wohnung in den Teil mit den Mietwohnungen und vor allem zur grossen Küche in welcher auch für gemeinsame Anlässe und Familienfeste gekocht werden kann.

Ein grosser Vorteil für die Alterswohnungen ist, dass das Haus bereits über einen Lift verfügte, der den ganzen Wohnbereich erschliesst.

Von allen Hausbewohnern kann der grosse Aufenthaltsraum für Familienfeste, Spielnachmittage und Informationsveranstaltungen genutzt werden.

Aus der grossen Tiefkühlanlage im EG des Hauses, die in der Vergangenheit während über 40 Jahren vielen Bauernfamilien und einer ortsansässigen Metzgerei als private Tiefkühl-Abteile diente, entstand ein grosszügiger Bastelraum, der von Mietern und Nachbarn genutzt werden kann.





Der Zugang zum Haus - wie auch alle 12 Wohnungen und die Gemeinschaftsräume - ist rollstuhlgängig konzipiert, und alle Räume sind mit Lichtsensoren ausgerüstet, so dass auch Bewohner, die eine Gehilfe benötigen oder noch ein Handgepäck tragen, nicht nach dem Lichtschalter greifen müssen.

Bereits vor dem Umbau verfügte das Bürger- und Altersheim über ein Pflegebad und eine behinderten gerechte WC-Anlage. Diese Einrichtungen erleichtern den heutigen und zukünftigen Mietern das Leben bei Unpässlichkeiten und im persönlichen Aelterwerden. Ferner werden durch die aktive Zusammenarbeit mit den Spitex-Diensten der Gemeinde solche Anliegen positiv angegangen.

Unser Angebot

Unsere Bewohner

Im Dezember 2008 konnten die ersten Mieter in der Untersteig einziehen, und Weihnachten konnten wir mit zusammen mit dem Hauswart-Ehepaar und insgesamt 12 neuen Bewohnern gemeinsam feiern. Ende Mai 2009 sind 11 der 12 zur Verfügung stehenden Mietwohnungen vergeben und belegt.



Die Altersspanne bewegt sich zwischen 50 und 94 Jahren. Neben 5 Ehepaaren leben 6 verwitwete oder alleinstehende Bewohner in der Untersteig. Entsprechend dem Konzept und dem Angebot vom BEGLEITETEM WOHNEN gehen wir davon aus, dass die täglichen Verrichtungen – dazu gehören das Einkaufen, Kochen, die Besorgung des Haushaltes – durch die Bewohner im allgemeinen selbständig erledigt werden können.

Andererseits waren wir bei der Anstellung des Hauswart-Ehepaares schon darauf bedacht, dass dieses Ehepaar eine grosse Sozialkompetenz einbringen soll und fähig und bereit sein muss, bei grösseren und kleineren Unpässlichkeiten mit Dienstleistungen vermittelnd und helfend einzuspringen. Daneben werden ein Mal pro Monat ein gemeinsamer Spielnachmittag und ein gemeinsames Mittagessen angeboten, welches vom Hauswartehepaar zubereitet wird.

Oder eine Mieterin, die im Winter den Arm gebrochen hatte, konnte während 4 Wochen die Mittagsmahlzeit bei Erika R. im Haus beziehen – wie auch im Hochwinter, als die Strassenverhältnisse prekär waren, wurden erkrankte Mieter durch das Hauswartehepaar

zum Arzt gefahren – oder einem Bewohner wird nach separater Abmachung die Wäsche besorgt.

Wie bereits vermerkt arbeitet die GAWU mit den Angeboten der örtlichen Spitex-Diensten zusammen und vermittelt Dienstleistungen von Pro Senectute und verwandten Organisationen.

Das wichtigste Anliegen der Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig bleibt, dass alle Bewohner so lange als möglich und so weit gehend als erforderlich das Leben in dieser Gemeinschaft selber gestalten können.

Ein paar Beispiele dafür, wie diese Lebensphase in der Untersteig auch noch gestaltet wird:

Ruedi und Frieda werden wie bisher in den Sommermonaten auf einer Alp im Obertoggenburg das Jungvieh von verschiedenen Bauern besorgen. Dem ehemaligen Bergbauern und seiner Frau ist das gleicher massen Ferien und Anerkennung, weil sie damit einen Dienst für andere tun können.

Martin, der ein grosser Rosen Freund ist, hat sich gewünscht vor dem Haus ein Stücklein Land bepflanzen zu dürfen, um einen Kräutergarten anzulegen und vor allem seine ehrwürdigen Rosenstöcke wieder zum Blühen zu bringen – denn diese Beschäftigungen sind ihm ein wichtiger Ausgleich zur täglichen Umsorgung seiner Frau, die auf einen Rollstuhl angewiesen ist.



Jakob der Aeltere, der bis anhin auf einem abgelegenen Heimet bei einem Neffen ein Wohnrecht hatte, geniesst es, dass er sich morgens und abends im nahegelegenen Landwirtschaftsbetrieb, den das Hauswart-Ehepaar führt, bei einfachen Stallarbeiten nützlich machen kann und am Gedeihen der Tiere Teil haben kann.

Jakob der Jüngere schätzt es, dass er gerade im Winter, wenn er von seiner Arbeit am Sessellift heim kommt, eine gemütliche, warme Wohnung im oberen Stock in der Untersteig vorfindet und sich dazu im Haus auch Gelegenheit bietet für einen kurzen Schwatz, denn zu seinem frühern, etwas abseits gelegenen Haus, gab es im Winter oft während vielen Wochen keine Zufahrt.

Für Margrit, die mit ihrem Ehemann zu den ersten gehörte, die als neue Mieter in die Genossenschafts-Wohnungen eingezogen sind, ist die Hausgemeinschaft in der Untersteig zu einem lebenswichtigen Bestandteil geworden, denn nur wenige Monate nach dem Umzug musste ihr Ehemann in Spitalpflege und anschliessend in ein Pflegeheim verlegt werden. In dieser veränderten Lebenssituation und Neuausrichtung der täglichen Verrichtungen mit den regelmässigen Besuchen im Pflegeheim, ist die Unterstützung und Begleitung durch Erika R. eine grosse Hilfe.

Anna hat sich schon vor ihrem Umzug in die Untersteig bereit erklärt und auch schon tüchtig Hand angelegt rund um das Haus die Blumenbepflanzungen zu besorgen. So schmücken schon in diesem Frühling die verschiedenen Blumenbeete die Untersteig.



Ähnlich gestaltet sich das Leben der andern Mitbewohner in der Untersteig, indem sie – auch wenn sie zum Teil noch in einem gewissen Berufsalltag eingebunden sind - mit kleineren oder grösseren Handreichungen zum guten gemeinsamen Zusammenleben beitragen.

Andererseits konnte das Vorhaben, welches sich das Initiativkomitee und die Baukommission für die Bewohner in der Untersteig ausgedacht hatten: In einer leerstehenden Schreinerwerkstatt in unmittelbarer Nähe der Untersteig, Schindeln herzustellen wie sie für Hausfassaden oder Ställe im Toggenburg gebraucht werden, oder unter Anleitung auch einfache Holzspielzeuge herzustellen, NOCH NICHT UMGESETZT WERDEN. Die Verwurzelung im bisherigen Leben der Bewohner und die Integration im BEGLEITETEN WOHNEN hat den neuen Lebensabschnitt der Mieter in der Untersteig ausgefüllt.



Rechtliches und Finanzen

Die am 23. Oktober 2007 gegründete Genossenschaft „Alterswohnungen Untersteig“ ist politisch und konfessionell neutral und bezweckt in gemeinnützigweise preisgünstige, zweckmässige Alterswohnungen als BEGLEITETES WOHNEN anzubieten.

Die Genossenschaft zählt Mitte 2009 knapp 200 Genossenschafter – überwiegend aus der Standortgemeinde – die mit 556 Genossenschaftsanteilen ein Genossenschaftskapital von 278'000 Franken beisteuern und dazu zinsgünstige Darlehen im Betrage von 850'000 zur Verfügung stellen. Ferner beteiligt sich die Standortgemeinde Nesslau-Krummenau mit einem zinslosen Darlehen von 250'000

Franken am Erwerb und Aufbau der Alterswohnungen. Und der Fonds de roulement (SWE) gewährte der GAWU ein Darlehen von 390'000 Franken.

Die ersten Amortisations-Verpflichtungen der Darlehen werden erst im Jahre 2013 fällig und werden dann zumal voraussichtlich zwischen 60 und 70'000 Franken pro Jahr betragen. Das heisst, dass wir in den ersten Jahren Rückstellungen für die Jahre ab 2013 machen können/müssen. Das sollte auch möglich werden, weil wir das Fremdkapital von rund 2 Mio. Franken durchschnittlich zu 1,5 % zu verzinsen haben. Die jährlichen Mietzinseinnahmen (bei 100%-iger Auslastung) betragen pro Jahr Franken 124'000.

Die Finanzierbarkeit und Tragbarkeit der Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig ist vor allem gesichert worden durch einen Förderungsbeitrag von 250'000 Franken der Age Stiftung, die innovative Projekte „für gutes Wohnen im Alter“ unterstützt.

Wir wollen uns diesem Auftrag für die gegenwärtige und zukünftige Gestaltung des Alltags in der Untersteig bewusst bleiben und hoffen, dass auf Grund des Wohlwollens in der hiesigen Bevölkerung wie auch durch weitere finanzielle Unterstützungen die Zukunft der Alterswohnungen gesichert werden kann.

So ist es am Schluss meines Berichtes meine vornehmste und wichtigste Aufgabe allen: Handwerkern und Planern, Initianten und unterstützenden Einzelpersonen, Firmen, Korporationen und Gemeinden herzlich zu danken für all die vielfältige Hilfe und Unterstützung, die zur Bereitstellung und zum Betrieb der Alterswohnungen Untersteig beigetragen haben.

Diesen Dank verbinde ich mit der Hoffnung und dem Wunsch, dass der Untersteig und deren Bewohnern noch viele Jahre des gemeinsamen Mittragens und Gestaltens geschenkt werden.

Nesslau, 1. Juni 2009

Der Präsident
GENOSSENSCHAFT ALTERSWOHNUNGEN UNTERSTEIG

Leo Utelli